

PROMESA DE COMPRAVENTA PORTO ALEGRO BOCHALEMA

CALI – VALLE DEL CAUCA

PROMESA DE COMPRAVENTA

ACTO JURIDICO	CUANTIA
PROMESA DE COMPRAVENTA	CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000.oo)

DESCRIPCION DEL BIEN SUJETO DE ACTO

MATRICULA INMOBILIARIA	370- 865923
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	760010000520000012637906052756
TIPO DE PREDIO	Urbano
MUNICIPIO	Cali (Valle del Cauca)
DIRECCION	CALLE 43 109-78 CONJ.RES. "PORTO ALEGRE 1" P.HORIZONTAL APARTAMENTO 504A BLOQUE A

PROMESA DE COMPRAVENTA PORTO ALEGRO BOCHALEMA

CALI – VALLE DEL CAUCA

En la ciudad de Cali, Departamento del Valle, República de Colombia, al día martes veintiséis(26) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), entre los suscritos a saber, por una parte: la señora **JOHANNA RAMIREZ MAYO** mayor(es) de edad, vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número 38.565.371 hábil para contratar y obligarse; de estado civil Casada, quien para efectos del presente contrato se denominarán **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y por otra parte la Sra SORAYA GARCES THORP mayor de edad vecina de Buenaventura, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.388.478 hábil para contratar y obligarse de estado civil Soltera y quien para efectos del presente contrato se denominarán **LA PROMITENTE COMPRADORA** han acordado libre y espontáneamente celebrar el presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, que se regirá por lo establecido en las normas concordantes del Código Civil Colombiano, y en particular por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. OBJETO DESCRIPCION: LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga a enajenar a título de compraventa a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA,, quienes a su vez se obligan a comprar, todos los derechos de dominio y la posesión que LA PROMITENTE VENDEDORA, tiene y ejerce, sobre los inmuebles descritos en el aparte inicial del presente contrato en título denominado DESCRIPCION DEL BIENSUJETO DE ACTO. -----

SEGUNDA ESPECIFICACION Y LINDEROS: -- DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1244 de fecha 15-06-2012 en NOTARIA 2 de CALI

APARTAMENTO 504A BLOQUE A con area de 52,95M2. con coeficiente de 0,45455 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

A este inmueble le correspondió el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-86523 PARAGRAFO: No obstante la mención del área y sus linderos, De esta compraventa se hace como cuerpo cierto.-----

PARAGRAFO PRIMERO: Dichos inmuebles se encuentran inscritos en la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **370- 865923**

PARAGRAFO SEGUNDO: No obstante, de mencionarse la cabida y de los linderos, esta venta se hace como cuerpo cierto junto con todas sus anexidades, usos y costumbres en el estado actual en que lo ha visto, cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de las partes. -----

PROMESA DE COMPRAVENTA PORTO ALEGRO BOCHALEMA

CALI – VALLE DEL CAUCA

TERCERA: TRADICION: Inmueble que adquirió LA **PROMITENTE VENDEDORA** en su estado civil Casada, por compraventa, mediante la escritura pública número 4282 del 12 de noviembre 2016, otorgada en la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Cali, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 370865923-

CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El valor pactado por los contratantes como precio de venta es la suma de: **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$150.000.000.00)**, precio aceptado libre y voluntariamente por las partes, el cual será cancelado la **PROMITENTE VENDEDORA** de parte de LA **PROMITENTE COMPRADORA** de la siguiente forma:

- 1) Un primer pago el martes 26 de marzo de 2024 a la firma de la promesa de compraventa por valor del 10% del precio total de la venta equivalente a **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$9.645.000.00)** en transferencia a la cuenta bancaria de ahorros de Bancolombia **91230780183** a nombre de la promitente vendedora. El cuál será pagado por la **PROMITENTE COMPRADORA**.

-
- 2) Un segundo pago el mismo día de la presente promesa de compraventa pagados a BIENCO S.A.S por valor de **CINCO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$5.355.000.)** Cancelados mediante cupón de pago generado por la inmobiliaria, -----

A la firma de las escrituras públicas se pagara así:

- 3) El saldo por la suma de **CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$135.000.000)** en cheque de gerencia, o transferencia favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en transferencia a la cuenta bancaria de ahorros Bancolombia **91230780183** a nombre de la promitente vendedora. El cuál será pagado por la **PROMITENTE**

PROMESA DE COMPRAVENTA PORTO ALEGRO BOCHALEMA

CALI – VALLE DEL CAUCA

COMPRADORA. -----

Se podrán hacer modificaciones a la presente cláusula de mutuo acuerdo entre las partes,

formalizando las condiciones a través de un OTROSÍ. -----

PARAGRAFO PRIMERO: ORIGEN Y DESTINACIÓN DE FONDOS: Las partes intervinientes en el presente acto, manifiestan que los bienes y fondos en él involucrados no provienen ni se utilizarán en ninguna de las actividades ilícitas, contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, y que dichos bienes o recursos tampoco son objeto de acciones de extinción de dominio por parte de la Fiscalía General de la Nación, de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, de la Dirección Nacional de Estupefacientes u de otras

semejantes. -----

QUINTA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: Acuerdan las partes contratantes que la escritura pública de compraventa que legalice y de cumplimiento a este contrato que será el día 3 de abril 2024 en la notaria veintitrés del círculo de Cali a las 10 am. Se podrán hacer modificaciones a la fecha y hora acordada de mutuo acuerdo entre las partes por medio de un OTROSÍ a la presente promesa de compraventa. -----

PARAGRAFO PRIMERO. ACTA DE PRESENTACION: Si llegada la fecha y hora pactada para firmar la escritura pública de compraventa, objeto de este acto, no existe comunicación previa que modifique la misma, la cual deberá ser por escrito, la parte cumplida o que se allane a cumplir, podrá presentarse en la hora fijada ante el Notario respectivo y esperará una hora a la otra parte, si la otra parte no se presentare con los requisitos exigidos para el cumplimiento, o no hiciera presencia ante dicho despacho, se solicitará por la parte cumplida que se levante el acta respectiva para demostrar la disposición a cumplir el presente contrato.

--**SEXTA. ENTREGA:** la entrega real y material del inmueble objeto de este contrato, se hará en la fecha en que se firmen las escrituras públicas, completamente desocupada con los aditamentos internos convenidos previamente. -----

PROMESA DE COMPRAVENTA PORTO ALEGRO BOCHALEMA

CALI – VALLE DEL CAUCA

PARAGRAFO PRIMERO. EL PROMITENTE VENDEDOR cancelaran los impuestos municipales y departamentales, que se han generado hasta la fecha de entrega de lo prometido en venta, se **OBLIGA** desde ya a tramitar y obtener los siguientes documentos: **1. PAZ Y SALVOS DE:** predial, obras previas, 21 mega obras, administración. **2. CERTIFICADOS DE:** Tradición y libertad de la matricula inmobiliaria original vigente **3.** Carta de autorización para notario de las 21 mega obras que cubije el bien inmueble prometido en venta. Los documentos reseñados deberán ser entregados en la Notaria escogida por las partes para el otorgamiento de la escritura pública que da cumplimiento al presente contrato, obligación que asumen **LA PROMITENTE VENDEDORA,** con el fin, que se presenten oportuna y previamente (5 días antes a la firma de la escritura). -----

PARAGRAFO SEGUNDO: Teniendo en cuenta que el impuesto Municipal de predial y valorización se cancela anualmente por **LA ROMITENTE VENDEDORA,** A la **PROMITENTE COMPRADORA** Les corresponde pagar el valor proporcional del impuesto a partir de la fecha de entrega material de lo prometido en venta, por lo anterior, **LA PROMITENTES COMPRADORA** reembolsaran a **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo cancelado por este concepto, por una fórmula de regla de tres simple. Las **21 MEGA OBRAS** se entregan a paz y salvo. -----

PARAGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA, se compromete a entregar el inmueble objeto de este contrato a **PAZ Y SALVO** por concepto de **servicios públicos de agua, alcantarillado, energía, gas natural y administración a la fecha de la entrega del inmueble, sin contratos vigentes de servicios de telefonía, televisión a e internet o cualquier otro servicio que haya sido generado sobre el bien o bienes inmuebles objeto de este contrato**-----

SEPTIMA. GASTOS: Los gastos notariales que se causen por la compraventa, serán asumidos 50% por **LA PROMITENTE VENDEDORA** y 50 % por **EL PROMITENTE COMPRADOR.** Los gastos

PROMESA DE COMPRAVENTA PORTO ALEGRO BOCHALEMA

CALI – VALLE DEL CAUCA

de boleta fiscal ante Rentas Departamentales y registro de la escritura de compraventa, ante la Oficina de Instrumentos Públicos, serán 100% a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** Los gastos de Retención en la fuente serán asumidos 100% por **LA PROMITENTE VENDEDORA** -----

OCTAVA. SANEAMIENTO JUDICIAL Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** no han hecho acto de enajenación a título alguno a otra persona del (los) expresado (s) inmueble (s), el (los) cual (es) se encuentra (n) libre (s) de toda limitación, que no posee gravamen, pleito pendiente, embargo judicial, arrendamientos por escritura pública, censo, anticresis, inscripción de demandas civiles, derechos de usufructo, uso, habitación, fideicomisos, condiciones resolutorias. -----

NOVENA. ESTADO: LA PROMITENTE COMPRADORA declara conocer y haber identificado plenamente lo prometido en venta, al igual que las características físicas, que es usado, con deterioro normal por su uso y se comprometen a recibirlo a su entera satisfacción en el estado físico en que se encuentre al día de la entrega material, por lo tanto, renuncia desde ya a cualquier reclamación judicial por el estado de la cosa, a excepción del vicio oculto. -----

DECIMA. MERITO EJECUTIVO: El presente documento constituye mérito ejecutivo, según el artículo 488 del C.P.C. para todos los efectos legales, **LOS PROMITENTES** acuerdan como domicilio contractual la Ciudad de Palmira. Las partes renuncian a los requerimientos para la constitución en mora, y a cualquier diligencia previa para la presentación de la demanda ejecutiva. -----

DECIMA PRIMERA. CLAUSULA PENAL DE INCUMPLIMIENTO Y ARRAS COMPROMISORIAS: **LOS PROMETIENTES** acuerdan que aquel que incumpla una o cualquiera de las obligaciones, que

PROMESA DE COMPRAVENTA PORTO ALEGRO BOCHALEMA

CALI – VALLE DEL CAUCA

por esta promesa contrae, deberá reconocer a la parte que cumpla o se allane a cumplir, la suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.000.000,00)**, que la parte favorecida podrá hacer valer por la vía ejecutiva sin previo requerimiento, con la sola certificación del Notario, ante funcionario judicial competente de la ciudad de Cali. Igualmente serán de cargo de la parte incumplida los costos y honorarios a que dé lugar el costo judicial o extrajudicial de la indemnización o perjuicios. O. el(los) prometiente(s) vendedor(es) deberá (n) entregarlos en un plazo no mayor al de los treinta (30) días generándose así y de manera inmediata la resolución de la promesa de compraventa -----

DECIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES Y VALIDEZ: Se podrán hacer modificaciones a la presente promesa de compraventa, si las partes de común acuerdo lo manifiestan. Cualquier modificación a la promesa deberá constar por escrito e ir firmada por las partes, entendiéndose suscrita como otrosí al mismo. -----

DECIMA TERCERA: PAGO COMISION: EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a pagar a BIENCO S.AS por la intermediación de la transacción de compraventa, del precio total de lo prometido. Mediante cupón de pago correspondiente a la comisión causada por esta venta. se compromete a acompañar A LOS PROMITENTES hasta, la entrega real y material, el otorgamiento de la escritura pública, y a colocar toda su pericia en el campo Inmobiliario para perfeccionar esta promesa de contrato de compraventa. -----

DECIMA CUARTA: EXONERACIÓN: LOS PROMITENTES exoneran desde ya BIENCO S.A.S de cualquier responsabilidad judicial que se pueda generar por el incumplimiento de las partes, ya que la labor es de medio, solo las partes determinaron, estipularon y aceptaron las condiciones, obligaciones contenidos en este documento, como tampoco está en la obligación de prestar o sufragar asesoría jurídica en tal sentido, ya que es voluntad de las partes, dar inicio o no a dichas acciones judiciales o extrajudiciales. -----

PROMESA DE COMPRAVENTA PORTO ALEGRO BOCHALEMA

CALI – VALLE DEL CAUCA

PARAGRAFO: No habrá lugar a la devolución del dinero pagado como comisión al Corredor inmobiliario, este valor es responsabilidad de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. -----

La presente promesa de contrato de compraventa requiere para su validez la firma de **LOS PROMITENTES**, autenticada con reconocimiento de firma y contenido ante Notario Público. -----
Para constancia se firma el presente documento, en dos ejemplares del mismo tenor, con destino a cada una de las partes, ejemplares que se firman y reconocen su contenido, en fecha martes Veintiseis (26) de marzo 2024. -----

LA PROMITENTE VENDEDORA

FIRMA:

Nombre: **JOHANNA RAMIREZ MAYO**

Cédula de ciudadanía: 38.565.371 expedida en Cali.

Estado civil: Casada Dirección:

Barrio:

Teléfono:

Correo electrónico:

PROMESA DE COMPRAVENTA PORTO ALEGRO BOCHALEMA

CALI – VALLE DEL CAUCA

LA PROMITENTE COMPRADORA

FIRMA:

Nombre: SORAYA GARCES THORP

Cedula de ciudadanía: 31.388.478 expedida en Buenaventura Estado

civil: Soltera

Dirección:

Teléfono:

Correo electrónico: